



COMMUNE de FUYEAU

DOSSIER : N° CU 013 040 23 L0043

Déposé le : 08/12/2023

Demandeur : CABINET PAILLARD HPUC

Nature des travaux: certificat d'urbanisme d'information.

Sur un terrain sis à : ALLEE SAINT-JEAN à FUYEAU (13710)

Référence(s) cadastrale(s) : 40 AE 208, 40 AE 209, 40 AE 210

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION délivré au nom de la commune de FUYEAU

Le Maire de la Commune de FUYEAU

Vu la demande présentée le 08/12/2023 par CABINET PAILLARD HPUC, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- Cadastéré 40 AE 208, 40 AE 209, 40 AE 210
- situé ALLEE SAINT-JEAN à FUYEAU (13710)

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune FUYEAU approuvé le 27.02.2008 et les délibérations successives portant modification du dit plan. ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat. Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé en zone UKA du - Plan local d'urbanisme (P.L.U.) approuvé le 27/02/2008 et les délibérations successives portant modification dudit plan,

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Lotissement :

Programme d'aménagement :

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Zone de sismicité 2
- Zone soumise à autorisation de défrichement (Est parcelles)
- Voie bruyante soumise à la réglementation sur le bruit et catégorie de voie 2.
- Marge de recul de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du Vallat
- Zone inondable à aléa fort (rouge)
- Zone inondable à aléa modéré (bleue)
- Zone inondable à aléa résiduel (jaune)
- Zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'eau (Est parcelles)

Article 3

Le terrain est situé en zone de Droit de préemption urbain simple (D.P.U.).

Article 4

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 1,55 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,58 %
Versement pour sous-densité	

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Redevance Archéologie Préventive (R.A.P) 0.4%
- Taxe d'Aménagement part communale 5%
- Taxe d'Aménagement part départementale 1.55%

Participations susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération : ---

Travaux susceptibles d'être exigés à l'occasion de l'opération : ---

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

Observations et prescriptions particulières :

- La Commune est située dans une zone de sismicité 2
- Arrêté du Préfet des Bouches du Rhône, en date du 24 Mai 2000, Instituant sur le département une zone à risque d'exposition au plomb.

- Arrêté du Préfet des Bouches du Rhône, en date du 19 Juillet 2001, modifié le 10 Août 2001 instituant sur l'ensemble du Département une zone de surveillance et de lutte contre les termites et insectes xylophages.
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (retrait gonflement des argiles) approuvé sur la Commune de Fuveau par arrêté préfectoral du 14/04/2014

Observations et prescriptions particulières :

- La Commune est située dans une zone de sismicité 2
- Arrêté du Préfet des Bouches du Rhône, en date du 24 Mai 2000, instituant sur le département une zone à risque d'exposition au plomb.
- Arrêté du Préfet des Bouches du Rhône, en date du 19 Juillet 2001, modifié le 10 Août 2001 instituant sur l'ensemble du Département une zone de surveillance et de lutte contre les termites et insectes xylophages.
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (retrait gonflement des argiles) approuvé sur la Commune de Fuveau par arrêté préfectoral du 14/04/2014

-Porter à connaissance :

Risque incendie de forêt :

Documents accessibles à l'adresse suivante :

<http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-Publiques/Securite-civile/La-prevention>

Le terrain se situe au regard de la carte de la préfecture concernant ce risque :

Pour l'aléa subi : nul, faible et moyen

Pour l'aléa induit : nul

Risque Minier :

Documents accessibles à l'adresse suivante :

<http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr>

Le terrain se situe au regard de la carte de la préfecture concernant les risques miniers : non

En aléa : néant

FUVEAU, le 19/02/2024



**Stéphane TARDIF,
Le Conseiller Municipal, Délégué à l'Urbanisme.**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Commune de **FUVEAU** (Département des Bouches du Rhône)

Adresse : **Allée Saint-Jean, Plan de Fabrique**

Cadastre : section AE n° 208, 209 et 210

Contenance cadastrale : 38540 m²

Dossier n°230596

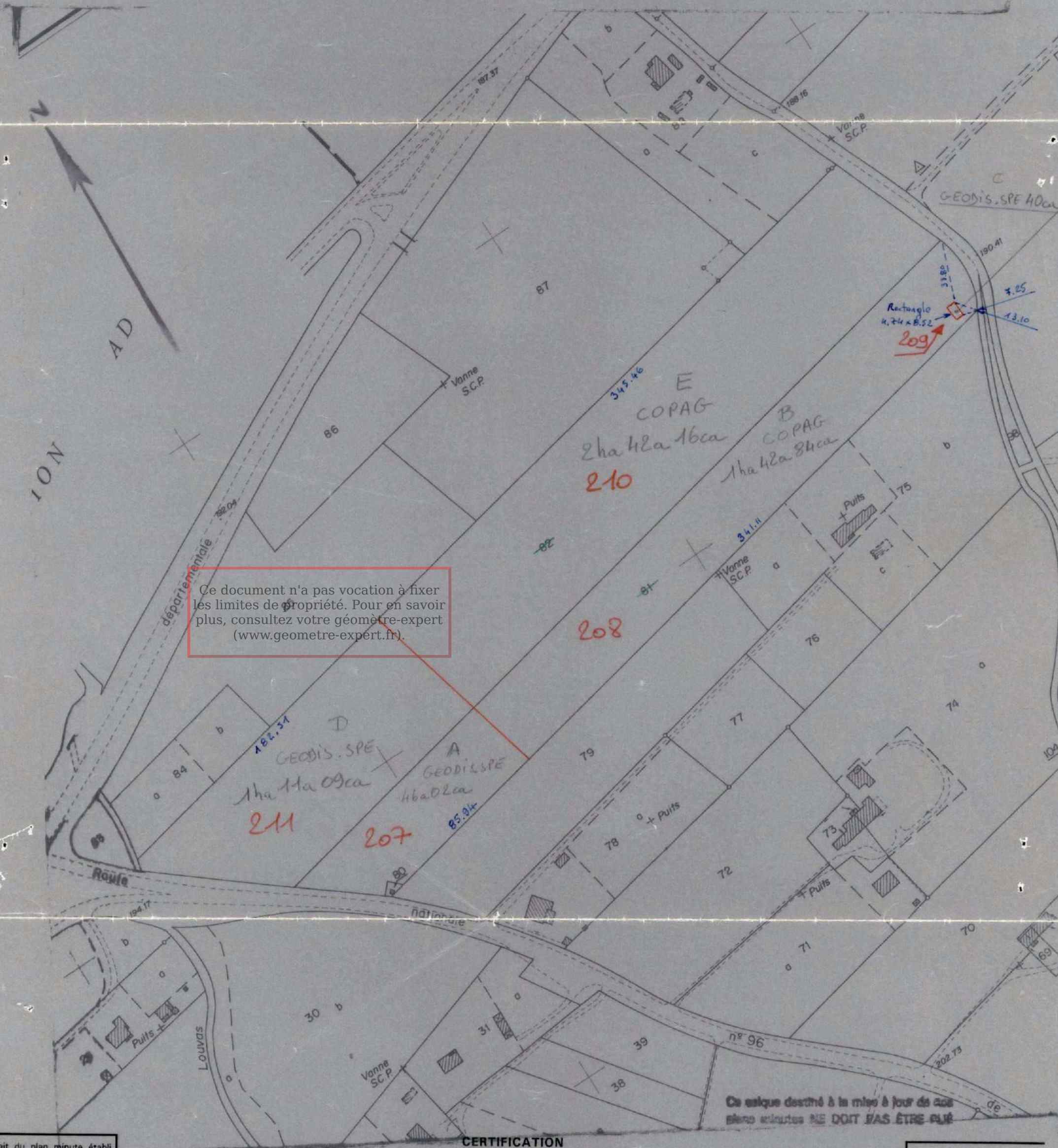
PLAN DE SITUATION

ECHELLE 1/4000

PROPRIÉTAIRES : M. et Mme divorcée Lot 61 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Extrait du plan minute établi
- par le Bureau du Cadastre⁽¹⁾,
- par la personne agréée dans
les bureaux du Cadastre⁽¹⁾,
N° d'ordre au registre de constatation des droits:
Cachet du Service d'origine:

Hôtel des Impôts
Avenue de la Gare
13025 AIX-EN-PROVENCE
Téléphone: 42 37 46 57

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés⁽²⁾, a été établi

A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau⁽¹⁾

B - en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain⁽¹⁾

C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le
par M. géomètre à

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463.

A. ... le 10/10/01

Document d'arpentage dressé
par M. FLIPPE
Claude
G.E.P.
à TRET
Date: 8 Octobre 2001
Signature: Claude FLIPPE
Géomètre Expert
Ingénieur E.C.P.
7 Place du 12 Juillet
13530 TRET
Tél: 04 42 61 40 74
N° d'inscription: 3628

Tél: 04 42 97 10 55 Fax 04 42 97 10 58

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).
(3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

Fiche parcelle cadastrale

Fuveau
AE 208

Géofoncier

Fiche éditée le 22 février 2024 à 09h53 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Fuveau (13040)
Préfixe : 000
Section : AE
Numéro : 208

Adresse postale la plus proche :
29 Allée Saint Jean 13710 Fuveau



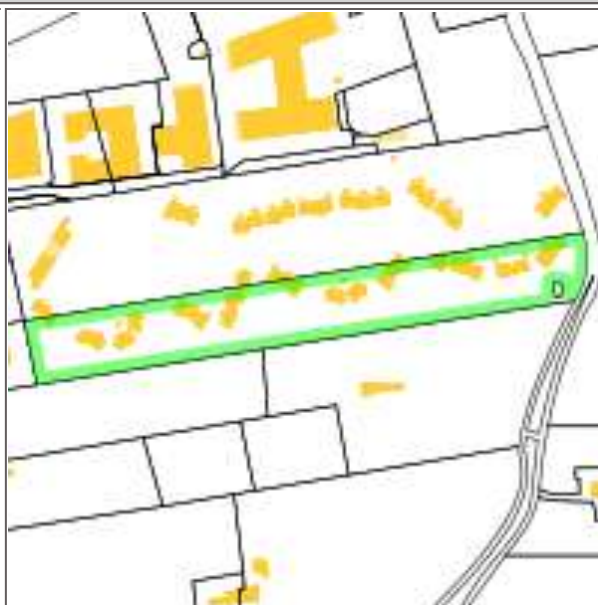
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 1 ha 42 a 84 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Claude FLIPPE en 2002 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : PLAN DE FABRIQUE

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UKA : Parc d'activités économiques ZAC de La Barque, secteur dédié à l'accueil d'activités économiques
Zone UKA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/112335d1ce0a57f6c20a50612fdf0f8d/download-file/13040_reglement_20210712.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Fuveau&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=13040>
Allée Saint Jean 13710 Fuveau

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **83000 €**

Date de la mutation : 2023-03-31

Prix / m² estimé : 601,45 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (138 m²)

- **58760 €**

Date de la mutation : 2022-12-23

Prix / m² estimé : 839,43 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (70 m²)

- **170500 €**

Date de la mutation : 2022-12-15

Prix / m² estimé : 3410,0 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (50 m²)

- **60760 €**

Date de la mutation : 2022-11-29

Prix / m² estimé : 868,0 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (70 m²)

- **57359 €**

Date de la mutation : 2022-10-14

Prix / m² estimé : 365,34 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (157 m²)

- **104974 €**

Date de la mutation : 2022-07-29

Prix / m² estimé : 433,78 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (242 m²)

• **38788 €**

Date de la mutation : 2022-07-28

Prix / m² estimé : 430,98 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (90 m²)

• **98091 €**

Date de la mutation : 2022-06-21

Prix / m² estimé : 624,78 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (157 m²)

• **134000 €**

Date de la mutation : 2022-05-31

Prix / m² estimé : 1810,81 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (74 m²)

• **73000 €**

Date de la mutation : 2022-03-02

Prix / m² estimé : 924,05 € / m²

Locaux

local industriel et commercial ou assimilés (79 m²)

Fiche parcelle cadastrale

Fuveau
AE 209

Géofoncier

Fiche éditée le 22 février 2024 à 09h52 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Fuveau (13040)
Préfixe : 000
Section : AE
Numéro : 209

Adresse postale la plus proche :
19 Chemin du Miantou 13710 Fuveau



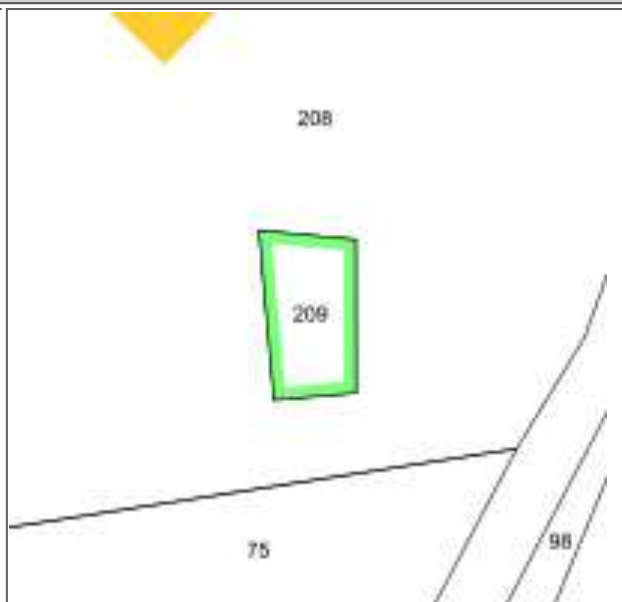
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 40 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Claude FLIPPE en 2002 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : PLAN DE FABRIQUE

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UKA : Parc d'activités économiques ZAC de La Barque, secteur dédié à l'accueil d'activités économiques
Zone UKA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/112335d1ce0a57f6c20a50612fdf0f8d/download-file/13040_reglement_20210712.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Fuveau&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=130707000>
Chemin du Miantou 13710 Fuveau

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.

Fiche parcelle cadastrale

Fuveau
AE 210

Géofoncier

Fiche éditée le 22 février 2024 à 09h51 (UTC +0100)
Par

AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Fuveau (13040)
Préfixe : 000
Section : AE
Numéro : 210

Adresse postale la plus proche :
29 Allée Saint Jean 13710 Fuveau



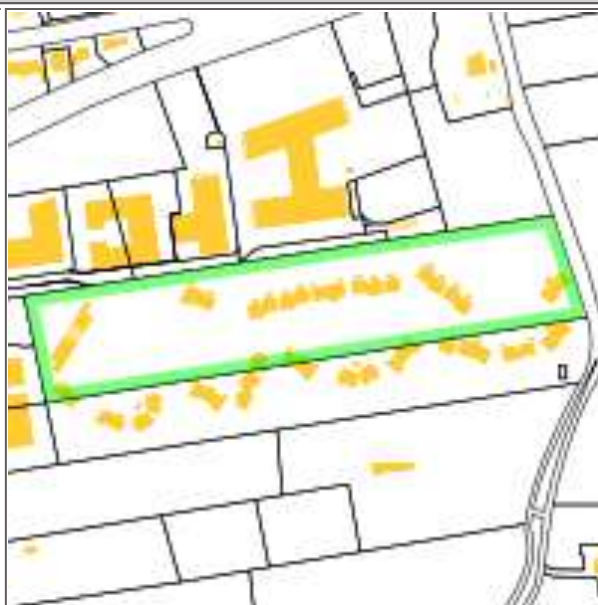
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 2 ha 42 a 16 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle issue d'une division effectuée par Claude FLIPPE en 2002 (document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : PLAN DE FABRIQUE

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Cette commune est couverte par un PLU

UKA : Parc d'activités économiques ZAC de La Barque, secteur dédié à l'accueil d'activités économiques
Zone UKA

Lien : https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/112335d1ce0a57f6c20a50612fdf0f8d/download-file/13040_reglement_20210712.pdf

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Fuveau&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=13040>
[Allee Saint Jean 13710 Fuveau](#)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



1. MODIFICATIONS APPORTEES AU SECTEUR DE LA BARQUE



1.1. AJUSTEMENTS A APPORTER SUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BARQUE

1.1.1. Présentation du secteur de la zone d'activités de La Barque

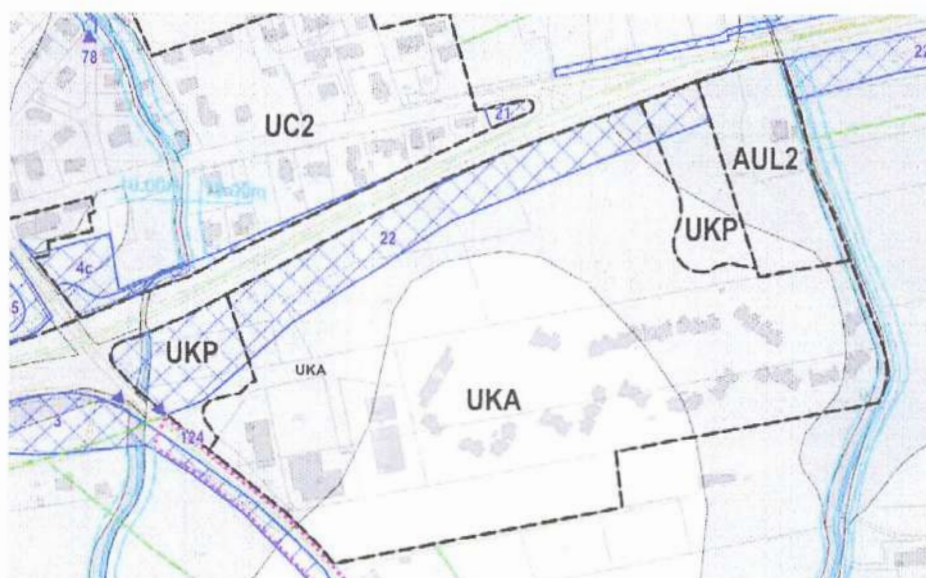
La ZAC de La Barque, créée en 1991 et développée en 2002, se localise au nord de la commune de Fuveau, entre la RD6 et la RD96. Elle est composée d'une résidence hôtelière de 92 logements et de quelques activités (entreprises, immeuble multi-services, boulangerie...). L'accès à cette zone s'effectue depuis un rond-point sur la RD96.

Au PLU en vigueur, ce secteur d'activités est classé en zone UK, comprenant les sous-secteurs UKA et UKP.

Localisation de la ZA de la Barque (source géoportail)



Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



1.1.2. Prise en compte des évolutions récentes

Plusieurs évolutions récentes ont été apportées sur ce secteur, nécessitant une modification du zonage et du règlement du PLU en vigueur.

Tout d'abord, le secteur de la Barque est concerné par une ZAC créée par décision du conseil municipal en date du 3 mai 1991. Cette dernière a été supprimée par le Conseil Métropolitain du 24/10/2019. Il convient donc de mettre à jour le règlement écrit du PLU en vigueur ainsi que l'annexe au règlement (voir chapitre Autres modifications de règlement).

Ensuite, la ZA de la Barque est grevée au Nord par l'emplacement réservé n°22 « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » au bénéfice du Département. Les élus étant désireux de finaliser l'aménagement de la zone d'activités de La Barque, il est nécessaire de modifier l'ER n°22 en tenant compte des récents aménagements routiers réalisés. En effet, l'aménagement du giratoire sur la RD96 et l'aménagement de la bretelle d'accès à la RD6 ont amené le Département à réévaluer ses besoins fonciers :

- Réduction de la largeur de l'ER 22 aux abords de des zones UKA et UKP : la nouvelle emprise de l'ER nécessaire au Département est calculée à 30 mètres de l'axe de la RD6 afin de conserver une implantation des constructions en retrait de cette voie et de permettre d'éventuels aménagements routiers. Cette nouvelle emprise de l'ER se trouve réduite sur les parcelles cadastrées AE 86 et 87, et la parcelle AE 243 n'est plus impactée par l'ER.
- Suppression de l'ER 22 sur le secteur qui est devenu du domaine public routier départemental (bretelle d'accès et bassin de rétention).

Enfin, la zone d'activités de la Barque comprend une zone UKP réservée à l'aménagement d'un bassin de rétention. Une étude pluviale¹ a été réalisée pour réestimer les besoins en matière de gestion des eaux pluviales. En effet, depuis 2002, la gestion pluviale du secteur a évolué (nouvelles constructions qui ont intégré des bassins de rétention, gestion du pluvial lors des récents travaux de voiries). Ainsi, en tenant compte des aménagements hydrauliques déjà réalisés et du caractère actuel de la zone, les dimensions du futur bassin de rétention ont été réestimées : d'après l'étude le besoin nécessaire représente 600 m3 soit un bassin d'une superficie d'environ 1500m². La zone UKP doit donc être redéfinie en tenant compte de ce nouveau besoin.

L'ensemble de ces modifications impactent donc le zonage de la zone d'activités de la Barque. Il est nécessaire de les prendre en compte pour permettre la finalisation et la commercialisation de la zone. Ces modifications impactent notamment le nord de la ZA qui présente des disponibilités foncières.

1.1.3. Ajustements réglementaires pour permettre la réalisation d'un projet tertiaire

A ce jour, le nord de la ZA est concerné par un projet tertiaire (environ 17 000m² de bureaux) qui est en cours d'études. Pour permettre une optimisation des dernières disponibilités foncières de la ZA tout en veillant à son intégration paysagère, il est nécessaire d'encadrer le développement futur du site. C'est pourquoi, la commune souhaite apporter plusieurs modifications à son PLU.

L'optimisation foncière du site de projet nécessite d'augmenter la hauteur autorisée en zone UKA à 11m à l'égout (actuellement 9m à l'égout au PLU en vigueur). Toutefois, le site de projet présente une sensibilité paysagère qu'il est important de prendre en compte afin de préserver le cadre de vie de la commune. En effet, il est important d'être vigilant notamment vis-à-vis de la préservation des vues sur la Sainte Victoire et le massif de l'Etoile depuis les routes départementales aux abords de la zone

¹ Audit Hydraulique de la gestion des eaux pluviales de la ZAC de la Barque – Bureau d'études CERRETI – Mars 2019

d'activités. Il est donc nécessaire d'encadrer les hauteurs autorisées sur le site en fonction des vues existantes sur le grand paysage.

De plus, la commune souhaite que le projet intègre un aménagement paysager de faible hauteur (afin de ne pas masquer la vue) aux abords de la RD6 dans une volonté de garantir une bonne insertion paysagère des futures constructions.

Ainsi, pour encadrer au mieux l'aménagement du site, les élus ont fait le choix de réaliser une Orientation Particulière d'Aménagement sur le secteur de projet. Un sous-secteur UKAa correspondant à l'emprise de l'OAP a également été créé pour autoriser des hauteurs différentes par rapport au reste de la zone UK, dans le respect des dispositions de l'OAP. Les dispositions de l'OAP sont présentées au chapitre suivant relatif à l'aménagement global du quartier de La Barque.

Zoom sur la ZA de la Barque : zone UK du PLU en vigueur



1.2. AMENAGEMENT GLOBAL DU QUARTIER DE LA BARQUE

1.2.1. Présentation et justification du projet

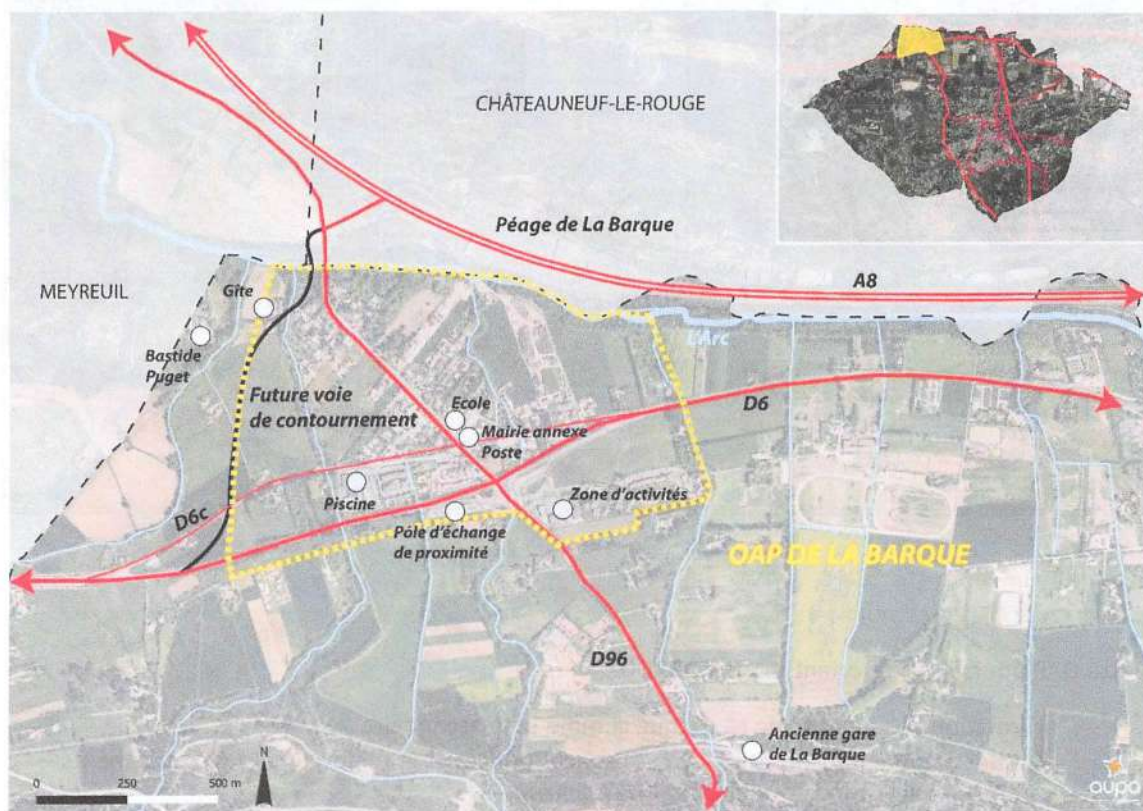
Objet de l'OAP

La commune de Fuveau a défini une orientation d'aménagement et de programmation encadrant l'urbanisation du hameau de La Barque suite au projet engagé de barreau routier entre l'A8 et la D6. Cette OAP du hameau de la Barque n'est pas une OAP de programmation consistant à figer l'urbanisation de manière stricte mais une esquisse destinée à orienter le devenir du quartier de la Barque à long terme. Il s'agit de décliner des grands principes d'aménagement et de requalification pour ainsi affirmer ce hameau comme pôle secondaire de la commune avec l'accueil de logements supplémentaires (entre 100 et 150) et d'équipements complémentaires.

Le positionnement du barreau de la Barque étant désormais connu, la commune (en lien avec les services de la Métropole) a commencé sa réflexion sur l'organisation de ce quartier à partir de ce nouvel élément structurant. Une partie du hameau de la Barque est classé en zone AUH2 qui a été délimitée depuis plus de 9 ans, son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que dans le cadre du PLUi. Cette OAP, non obligatoire réglementairement sur des zones urbaines et des zones à urbaniser fermées, résulte ainsi d'une volonté d'affichage des principes généraux d'aménagement du secteur.

Les réflexions relatives à l'aménagement global du quartier de La Barque intègrent également la zone d'activité existante où l'enjeu est d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions sur la zone d'activité.

Localisation de l'OAP :



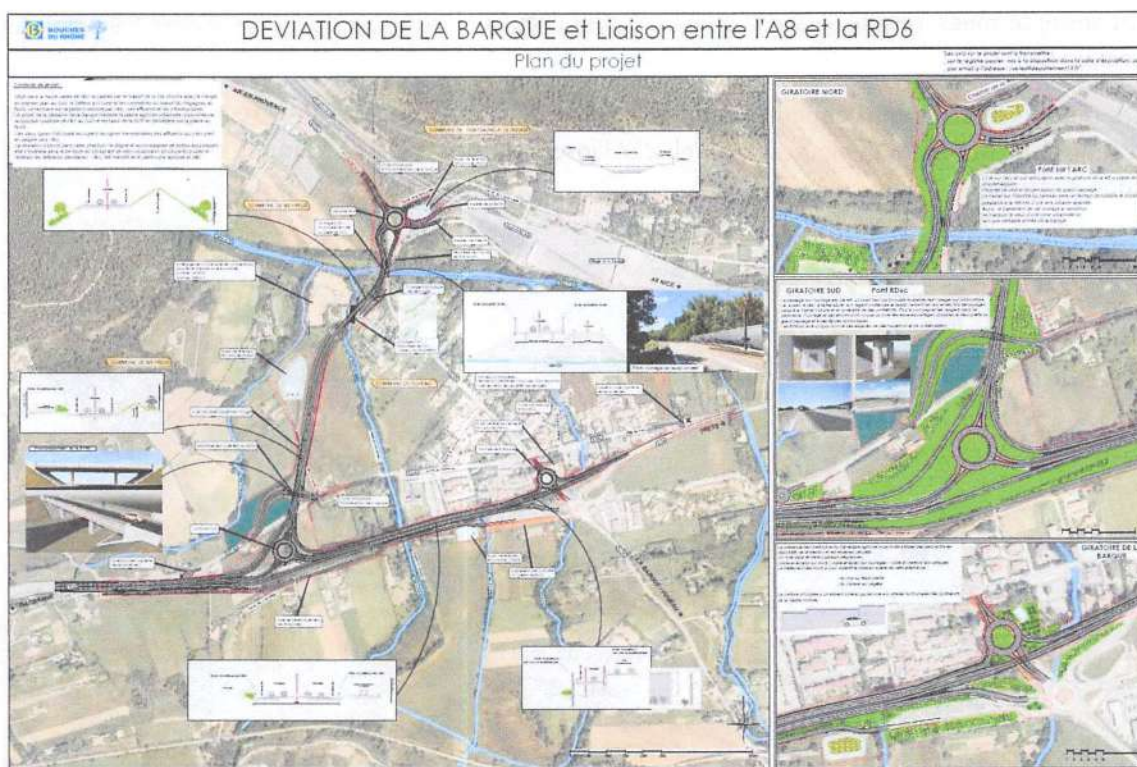
Localisation du site

Situé au nord-ouest de Fuveau, à 4,5km du centre-ville, le hameau de La Barque profite d'une position stratégique, aux portes de la commune et à la convergence d'axes structurants : l'autoroute A8 où se situe le péage qui porte le nom du hameau ; l'A52 accessible par un embranchement à quelques kilomètres et les départementales D6 et D96 qui le traversent.

La création de la voie de contournement de la Barque entre la RD6 et l'A8 est une opportunité pour le hameau de retrouver une vie de quartier, notamment le long de la RD96 qui est traversée par 17 000 véhicules par jour dont 3 000 poids-lourds (sources : étude d'impact du contournement de La Barque, 2015 – CD13 Direction des routes). Prévue pour 2022, la voie de contournement permettra une très forte réduction du trafic routier sur la RD96, avec une estimation d'environ 3 300 véhicules par jour.

Aujourd'hui, avec plus de 1 000 habitants, une école qui va être agrandie, une activité commerciale présente, un futur parc de bureaux et une voie de contournement à venir, l'enjeu pour ce hameau est de projeter son aménagement de manière plus transversale, en lui redonnant de la qualité urbaine, à son échelle, et en réinvestissant l'espace public et les lieux de vie pour ses habitants réaffirmant ainsi son rôle de hameau et de pôle secondaire.

Extrait du plan d'aménagement de la déviation de la Barque (source : CD13, enquête publique) :



Objectifs de l'OAP

Cette OAP poursuivra les orientations du PADD :

- affirmation de l'identité de La Barque comme pôle secondaire de Fuveau et véritable quartier par une revalorisation de ces espaces publics et le renforcement d'équipements -->
1 : Affirmer l'identité de la ville et de ses quartiers

- amélioration de l'adaptation des activités de La Barque liées au nouveau plan d'aménagement routier --> 2 : Améliorer l'attractivité de la ville
- requalification et aménagement du carrefour et de la RD96 --> 2 : Améliorer l'attractivité de la ville
- préservation des espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les vallats pour limiter l'urbanisation du hameau --> 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et agricole
- gestion des risques dans l'aménagement par la prise en compte du risque inondation liées à l'Arc et aux vallats en tenant compte de la protection des biens et des personnes mais aussi de la qualité de l'environnement et des paysages et éloignement de la population du futur barreau routier --> 4 : Minimiser l'exposition aux risques naturels et industriels

Plus spécifiquement sur le secteur de la zone d'activités de La Barque, l'objectif de l'OAP est de définir des mesures d'intégration et de protection paysagères, notamment sur la partie Nord de la ZA où des disponibilités foncières existent.

Ainsi, l'OAP créée permet dans un premier temps de prendre en compte les vues sur le grand paysage (Sainte Victoire et Massif de l'Etoile) depuis les routes départementales. Les hauteurs ont donc été limitées en fonction des cônes de vues existant sur le secteur de projet. La hauteur des constructions est donc limitée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage sur moitié nord du site de projet et à 11 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage sur la moitié sud du site de projet. L'OAP permet ainsi de limiter l'impact paysager et notamment visuel des nouvelles constructions sur le grand paysage.

De plus, l'OAP prévoit également une bonne intégration paysagère du projet avec la définition d'un aménagement paysager aux abords de la RD6. Pour des raisons de sécurité routière et de préservation contre le risque inondation, cet aménagement paysager ne devra pas constituer une haie d'arbres qui viendrait masquer la vue sur le grand paysage. Le regroupement de sujets (arbustes et arbres de hautes tiges) sous forme de bosquets discontinus sera recherché. L'OAP précise les dimensions de cet espace paysager : profondeur maximale de 3 mètres et hauteur maximale de 3 mètres. Enfin, pour le choix des végétaux, les essences locales méditerranéennes économes en eau seront demandées.

Enjeux de planification



Le secteur de l'OAP est situé sur plusieurs zonages avec un règlement général et spécifique qui devra être pris en compte (cf règlement).

- UC : zone résidentielle d'habitat de densité moyenne. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux. Le secteur UC1 en contact avec le centre peut être densifié. Le secteur plus large UC2 qui rassemble l'essentiel des lotissements.

- AU : secteurs à urbaniser avec AUH2 correspondant à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour d'infrastructures d'équipement viaires, d'assainissement et d'alimentation en eau potable et AUL2 correspondant à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du POS, voués à une urbanisation future à dominante d'activités de loisirs. Elle recouvre principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé.

- UK : Zone qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Barque créée le 3 mai 1991 et supprimée par délibération du conseil métropolitain le 24 octobre 2019.

- A : Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

- N : Zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées

NB1a et NC : Anciennes zones du POS (annulation partielle du PLU)

Le site est bordé par un réseau hydrographique structurant : l'Arc et ses vallats, qui délimite de manière naturelle l'urbanisation du hameau. Il s'agit ici de contenir l'urbanisation au vallon des Louvas, dans la zone UC2 au vallon de Bramefan, de la zone AUH2.



Le vallon des Louvas pris dans son épaisseur



L'Arc

Réseaux divers

Concernant les réseaux d'assainissement, le hameau de La Barque est en grande majorité équipé de l'assainissement collectif. Les zones NC et NB1a sont identifiées comme vouées à l'assainissement collectif et la zone AUH2 comme une zone vouée à l'assainissement collectif devant être pris en charge par l'aménageur. Le secteur AUL2 (bastide Puget) est identifié quant à lui comme une zone d'assainissement non collectif.

Le traitement d'épuration se fait aujourd'hui à la STEP de Rives-Hautes. L'ancienne station d'épuration de la Barque est aujourd'hui utilisée comme station de relevage envoyant les eaux usées vers la STEP de Rives-Hautes.

Concernant les réseaux d'eau, les zones UC1, UC2, UKA, UKP, NB1a et NC sont connectées à un réseau d'alimentation en eau potable. Une partie de la zone AUH2 est potentiellement connectable à ce réseau d'eau. Le secteur est également traversé par le réseau du canal de Provence.

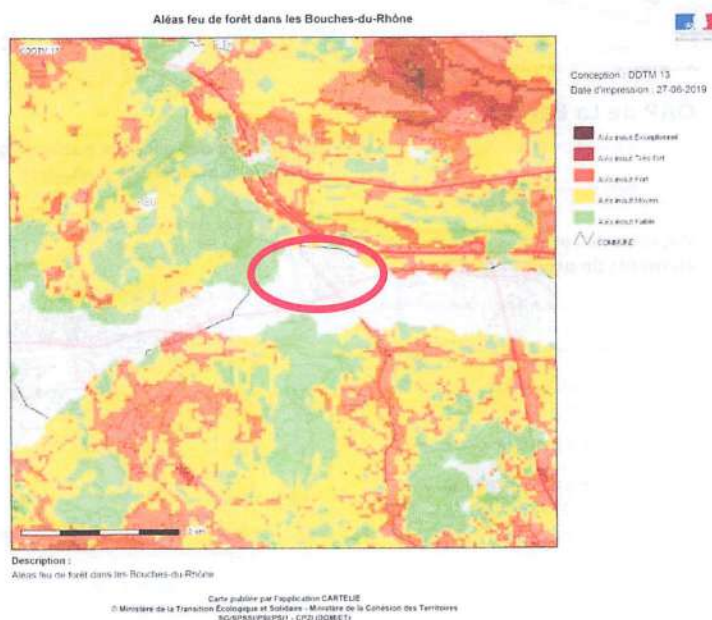
Périmètres de protection du milieu naturel

Le secteur de La Barque contient une ZNIEFF géologique, Stratotype du Begudien (1358G00), qui suit la RD 96 depuis l'embranchement de la RD 45 qui mène à Gréasque jusqu'à la gare de péage de la Barque. Ce site se trouve en bordure de route et de ce fait facilement accessible et vulnérable. Ce stratotype est classé dans la catégorie IV par le BRGM. Il ne doit faire l'objet d'aucune perturbation et d'aucun aménagement.

La rivière de l'Arc fait partie des cours d'eau inscrit dans le SRCE à remettre en bon état. Il existe également un plan d'action en faveur des espèces menacées pour l'aigle de Bonelli sur ce secteur.

Risques naturels

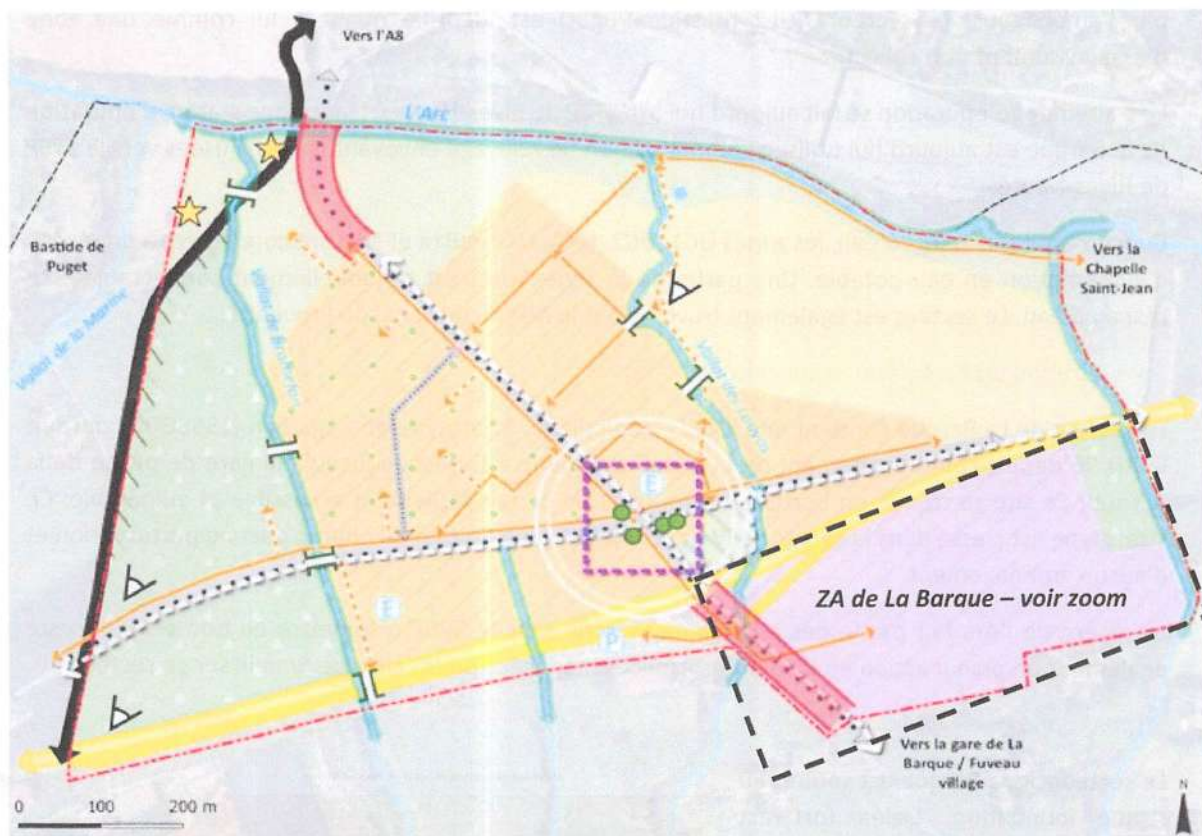
Le secteur de la Barque est soumis au risque inondation. L'aléa fort est principalement concentré au nord du hameau, au niveau de l'Arc et du vallon de la Marine (cf aléa inondation dans le zonage du PLU). L'aléa moyen est majoritairement localisé à l'est du hameau en zone agricole et de par le vallon des Louvas, au niveau de la rue des écoles et du boulodrome. Le hameau est également situé en zone de sismicité d'aléa faible. Le risque feu de forêt est également présent avec un aléa induit fort au nord du hameau, au niveau de l'autoroute A8, le long de l'Arc (cf carte aléa feu de forêt).



1.2.2. Incidences du projet sur le dossier d'OAP

Le dossier d'OAP du PLU en vigueur a été modifié pour y intégrer une OAP supplémentaire « 6 – Hameau de La Barque ».

Extrait du dossier d'OAP modifié – OAP 6 – Hameau de La Barque



OAP de La Barque

- Limite communale
- Périmètre de l'OAP

Vocation des espaces / éléments de programmation

- Espace bâti à dominante habitat
- Espace bâti d'activités économiques
- Espace de plein air, à vocation de loisirs
- Espace à dominante agricole
- Espace à dominante naturelle

Traitement des espaces publics / qualité environnementale et paysagère

- Centralité à renforcer
- Espace public à requalifier
- Espace public à conforter et à aménager
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Station de relevage
- Arbres à préserver
- ★ Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- ★ Composantes naturelles et paysagères à intégrer aux projets de densification
- ★ Frange naturelle paysagère et corridor écologique à préserver
- ★ Principe d'écran végétal
- ★ Cours d'eau et vallats comme espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer
- ★ Perspective paysagère à valoriser

Circulation et déplacements

- Entrée de ville à requalifier et à aménager

Réseau viaire

- ↔ Future voie de contournement
- ↔ RD6
- ↔ Voie de liaison RD6-RD96
- ↔ RD96 à requalifier en boulevard urbain
- ↔ Maillage interne à créer, principe de voie de desserte partagée
- ↔ Pôle d'échanges existant à conforter

Maillage des modes actifs

- ↔ Maillage pour modes actifs structurant à préserver, à aménager
- ↔ Principe de mode actifs prévu ou à prévoir porosité/traversée à assurer au sein du tissu résidentiel
- ↔ Liaison cyclable à créer
- ↔ Principe de franchissement sécurisé à prévoir



H. MAX
 W. U.

...

 Bassin de rétention

Activités tertiaires limitées à :

9m à l'égout et 12m au faitage

11 m à l'égout et 14 m au faitage

71

Zone UK (comprenant les secteurs UKA et UKP)

1.2.3. Incidences du projet sur le règlement

L'aménagement global du quartier de la Barque impacte uniquement le règlement de la zone UK – zone d'activité de la Barque. En effet, un sous-secteur UKAa a été créé au nord de la zone d'activité de la Barque où des hauteurs spécifiques sont autorisées et précisée au plan de zonage conformément aux dispositions de l'OAP.

Pour rappel, pour permettre l'optimisation foncière du nord de la ZA, il est nécessaire d'augmenter la hauteur autorisée en zone UKA à 11m à l'égout (actuellement 9m à l'égout au PLU en vigueur). Toutefois, le site de projet présente une sensibilité paysagère qu'il est important de prendre en compte afin de préserver le cadre de vie de la commune (préservation des vues sur la Sainte Victoire et le massif de l'Etoile depuis les routes départementales aux abords de la ZA).

Dans ce cadre et en cohérence avec les OAP, deux polygones d'implantation du bâti figurent sur le document graphique règlementaire.

Le règlement va rappeler à l'article 4 les principes de stockage et de rejets prévus dans le cadre du zonage pluvial exposés à l'article 9 des dispositions générales.

Modifications apportées au règlement du PLU – Zone UK

~~En rouge~~ : éléments supprimés / En jaune : éléments ajoutés

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<i>Rappel et extrait du rapport de présentation</i>	
<u>Rappel :</u> -Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement <u>Extrait du rapport de présentation :</u> La zone UK, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de La Barque » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 mai 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques. La zone UK comporte deux secteurs : -Secteur UKA : dédié à l'accueil d'activités économiques. -Secteur UKP : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>Rappel :</u> -Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement <u>Extrait du rapport de présentation :</u> La zone UK, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de La Barque » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 mai 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques. La zone UK comporte deux secteurs : -Secteur UKA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte un sous-secteur UKAa. -Secteur UKP : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone UK est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Hameau de La Barque) dont les dispositions doivent être respectées.
Article 2 – UK – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales	
<u>1. Dans le secteur UKA :</u> 1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site. 1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées. 1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur. 1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial. 2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	<u>1. Dans le secteur UKA :</u> 1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site. 1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées. 1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur. 1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial. 2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, en zone UK, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Hameau de La Barque s'appliquent.

Article 4- UK - Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires :

Rejets industriels :

Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires :

Assainissement pluvial :

Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU « Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméabilisée par rapport à celle existante, de compenser l'augmentation du ruissellement induite.

Est considérée comme surface imperméabilisée, toute surface aménagée hors espaces verts.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m², et pour les cas de régularisation de constructions existantes, les présentes dispositions ne s'appliquent pas.

Le principe commun des dispositifs de stockage à la parcelle pour les zones EP1, EP2, EP3 et EP0 conformément aux prescriptions du SAGE de l'Arc : pour les constructions présentant une augmentation de la surface imperméabilisée supérieure ou égale à 50 m², un dispositif de stockage sur la parcelle sera aménagé sur la base d'un volume de :

- 80 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations d'ensembles et,
- 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations individuelles.

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméabilisée supplémentaire.

-Zones équipée d'ouvrages de dépollution

Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1000 m² un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Il permettra d'atteindre une efficacité sur l'abattement des Matières en suspension de 70% pour une pluie de 30 mm en une heure.

Dans tous les cas les aménagements devront comporter :

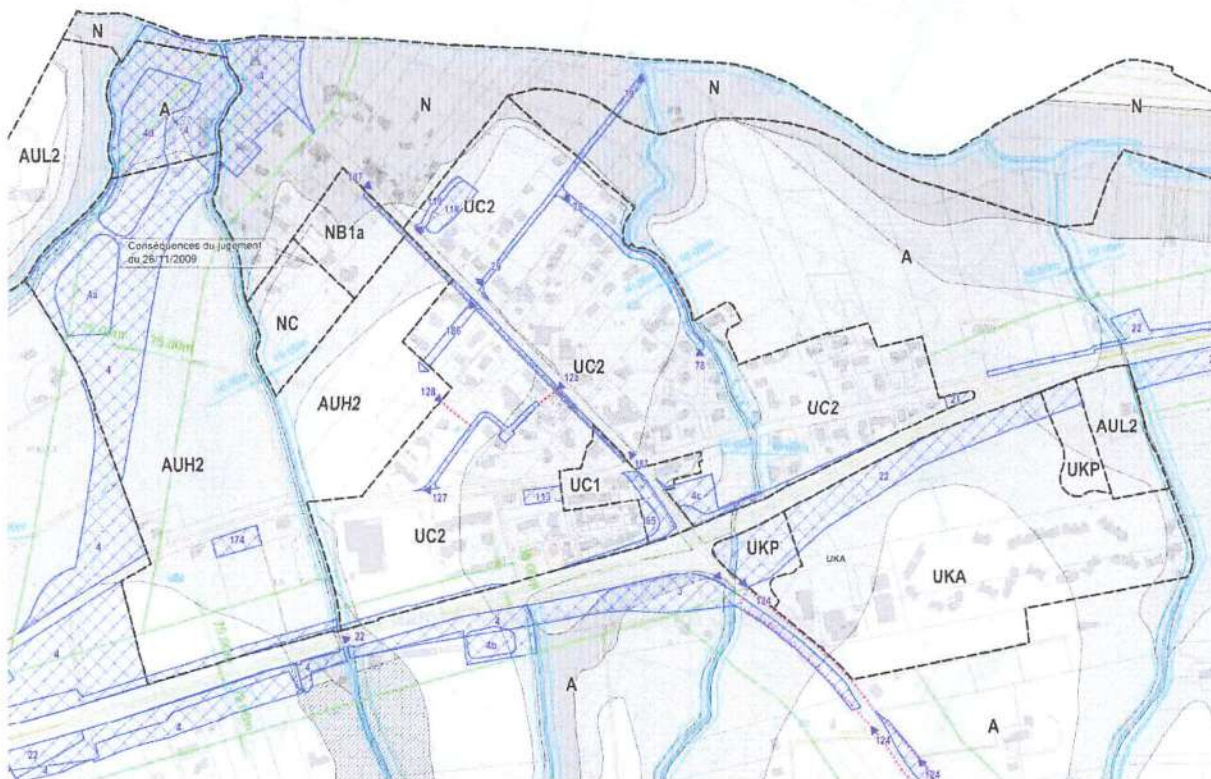
- Un système de collecte des eaux, dont la vidange n'excèdera pas 48 h,
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière selon le zonage pluviale,
- Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle sous condition que la nature du sol puisse absorber le volume rejeté (solution à

	privilégier – mais interdit sur zone de risque lié à la dissolution du gypse) soit par déversement dans les réseaux publics, talweg ou fossés. Les dispositifs à mettre en œuvre sont par ordre de préférence décroissante : Pour les constructions ou aménagement ponctuels : - à l'échelle de la construction : cuve de récupération d'eau de pluie, ou rétention intégrée dans la construction; - à l'échelle de la parcelle individuelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés ; Pour les opérations d'ensemble : - au niveau de la voirie et des parties communes : - extensions latérales de la voirie (fossés, noues), - stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), - au niveau des lots issus de l'opération d'ensemble : - stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis infiltration dans le sol - stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis évacuation vers un exutoire de surface - stockage des eaux dans des bassins enterrés puis évacuation vers un exutoire de surface <u>Rejets industriels :</u> Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.
Article 9 – UK – Emprise au sol	
<u>1. Dans le secteur UKA :</u> 1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Non réglementée	<u>1. Dans le secteur UKA et le sous-secteur UKAa :</u> 1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. <u>2. Dans le secteur UKP :</u> 2.1. Non réglementée
Article 10 – UK – Hauteur maximum des constructions	
La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous conditions et étude spécifique au niveau du	<u>1. Dans les secteurs UKA et UKP :</u> La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà,

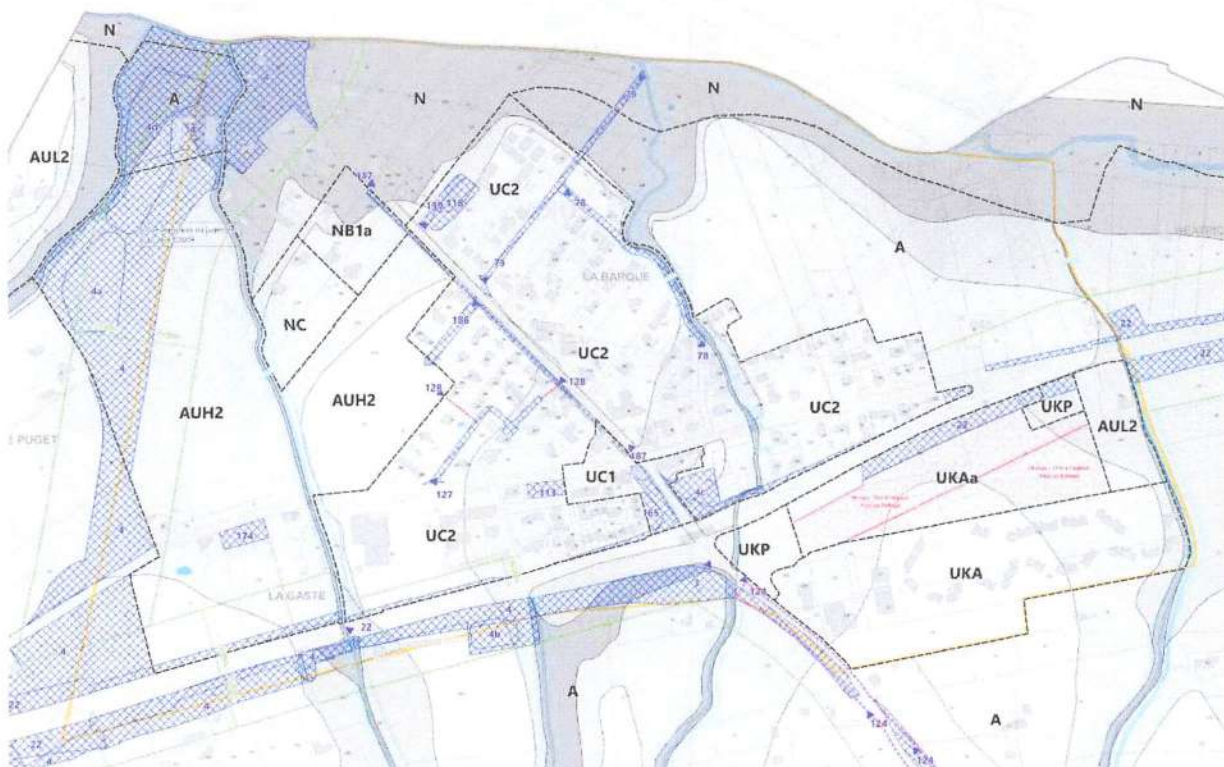
permis de construire.	sous conditions et étude spécifique au niveau du permis de construire. 2. Dans le sous-secteur UKAa : Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Nord-Ouest du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,00 m à l'égout et 12,00 m au faîtage. Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Sud-Est du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11,00 m à l'égout et 14,00 m au faîtage.
Article 14 – UK – Possibilité maximale d'occupation des sols	
-Secteur UKA : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m² par îlot de propriété. -Secteur UKP : non réglementée. La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.	-Secteur UKA et UKAa : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m² par îlot de propriété. -Secteur UKP : non réglementée. La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.

1.2.4. Incidences du projet sur le zonage

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)

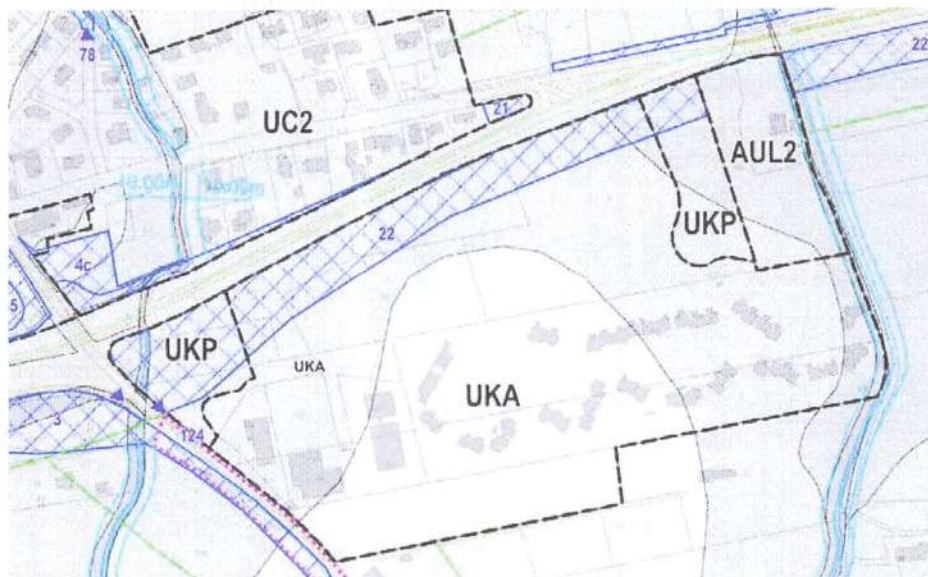


Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)

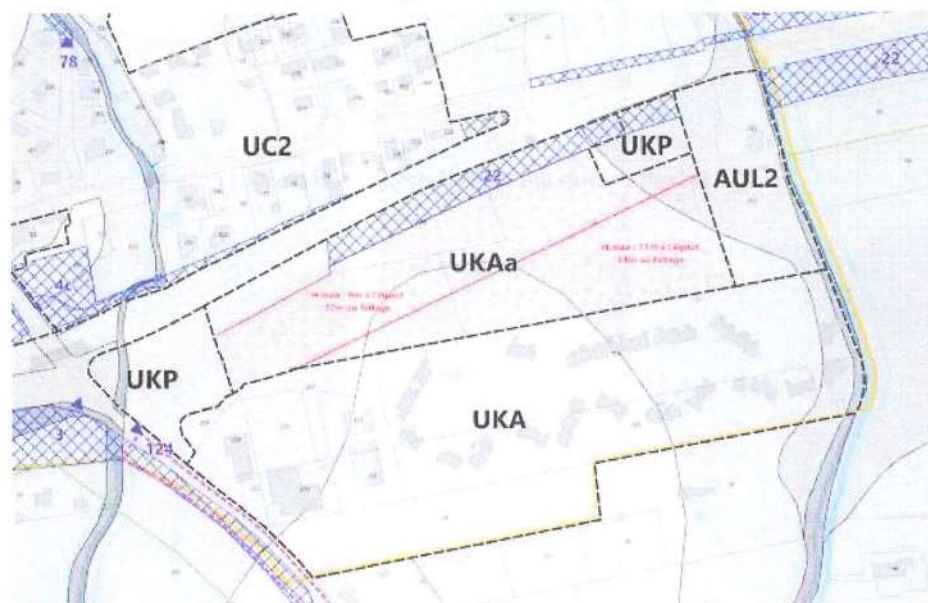


Zoom sur la ZA de la Barque

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)



ANNEE DE MAJ 2023 DEP DIR 13 2 COM 040 FUYEAU
Propriétaire/Indivision MCL3SZ
Propriétaire/Indivision MCL3TB

TRES 101

RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

NUMERO COMMUNAL P00627

DESIGNATION DES PROPRIETES						PROPRIETES BATIES										EVALUATION DU LOCAL									
AN	SEC	N°PLAN	C	N°	ADRESSE	CODE	BAT	ENT	NIV	N°PORTE	N°INVAR	S	M	AF	NAT	CAT	RC COM	NAT	AN	AN	FRACTION	%	TX	COEF	RC
			PART	VOIRIE		RIVOLI						TAR	VAL		LOC		IMPOSABLE	EXO	RET	DEB	RC EXO	EXO	OM		TEOM
03	AE	208		9208	PLAN DE FABRIQUE	B120	N	01	00	01061	1018756 E		C		C	CB	3324						P		3354
				001	LOT	0000061																			
				001	LOT	0000075																			
					R EXO					0 EUR							R EXO				0 EUR				
REV	IMPOSABLE	COM		3324	EUR												DEP								
					R IMP					3324	EUR						R IMP				0 EUR				

DESIGNATION DES PROPRIETES					PROPRIETES NON BATIES															LIVRE FONCIER	
AN	SECTION	N°PLAN	N°VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	FP/DP	S TAR	SUF	GR/SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE CA	HA A	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	%EXO TC	Feuille

Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

N° de dossier :

Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 11/12/2023

validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 1324122114

SF2311162694

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 013				Commune : 040				FUVEAU		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
AE	0208			PLAN DE FABRIQUE	1ha42a84ca					
AE	0209			PLAN DE FABRIQUE	0ha00a40ca					
AE	0210			PLAN DE FABRIQUE	2ha42a16ca					
AE	0208	001	61	121/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30





MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 22 février 2024

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

13710 FUVEAU

Code parcelle :

000-AE-208, 000-AE-210, 000-AE-209



Parcelle(s) : 000-AE-208, 000-AE-210, 000-AE-209, 13710 FUVEAU

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :

MOUVEMENT DE TERRAIN



Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Mouvement de terrain nommé PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES-RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 25/04/2010

Date d'approbation : 13/04/2014

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 2/5



- | | |
|---|-----------------|
|  | 1 - très faible |
|  | 2 - faible |
|  | 3 - modéré |
|  | 4 - moyen |
|  | 5 - fort |

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL

MULTIRISQUES



Le Plan de prévention des risques miniers (PPR) de type multirisques nommé PPR Minier Fuveau a été approuvé sur le territoire de votre commune, mais n'affecte pas votre bien.

Date de prescription : 06/10/2019

Date d'approbation : 14/04/2022

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvements de terrains miniers

Échauffement des terrains de dépôts

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



ARGILE : 3/3



- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)



Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 1 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 2 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).



RADON : 2/3



- 1 : potentiel radon faible
- 2 : potentiel radon moyen
- 3 : potentiel radon significatif

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte. Ce gaz est présent partout dans les sols et il s'accumule dans les espaces clos, notamment dans les bâtiments.



INONDATIONS



Votre bien est situé sur une commune figurant dans un atlas des zones inondables (AZI) qui modélisent les risques potentiels à partir des dernières inondations connues.

ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 21

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 11

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000626A	19/09/2000	19/09/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE0300740A	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003
INTE1637220A	27/09/2016	27/09/2016	20/12/2016	27/01/2017
INTE1931207A	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
INTE2130679A	03/10/2021	05/10/2021	15/10/2021	17/10/2021
INTE9300574A	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
INTE9400046A	06/01/1994	18/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
INTE9500748A	12/09/1995	13/09/1995	08/01/1996	28/01/1996
INTE9600421A	26/08/1996	26/08/1996	01/10/1996	17/10/1996
IOCE0908935A	13/12/2008	15/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Sécheresse : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1719708A	01/04/2016	31/12/2016	25/07/2017	01/09/2017
INTE1920338A	01/01/2018	31/03/2018	16/07/2019	09/08/2019
INTE9300372A	01/05/1989	31/12/1991	16/08/1993	03/09/1993
INTE9900087A	01/01/1992	31/10/1998	23/02/1999	10/03/1999
IOCE0819658A	01/01/2006	31/03/2006	07/08/2008	13/08/2008
IOCE0819658A	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008
IOCE0819658A	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008
IOME2308745A	31/03/2022	29/09/2022	02/04/2023	02/05/2023

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Secousse Sismique : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19840511	19/02/1984	20/02/1984	11/05/1984	24/05/1984

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ESSO SAF	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006407289

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

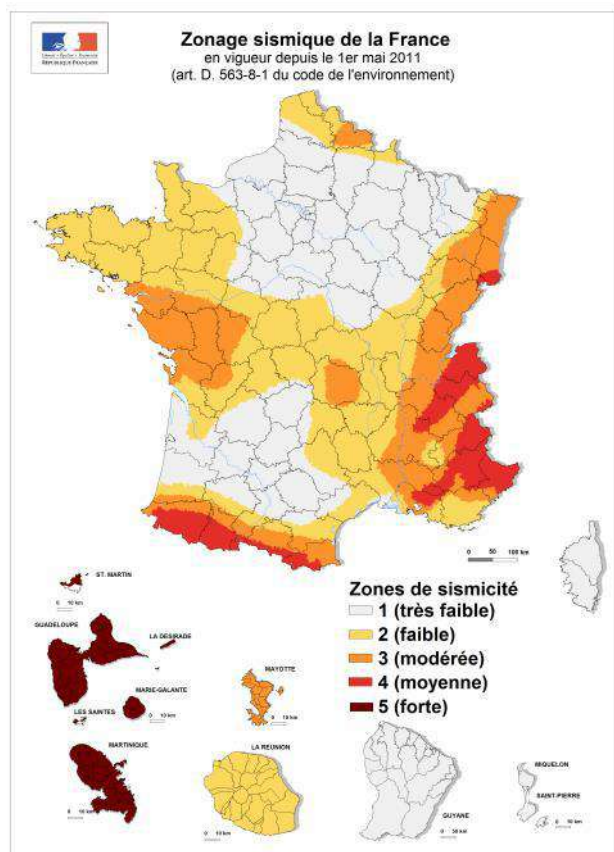
Nom du site	Fiche détaillée
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3986104
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3989851

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.



La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone5	
		Aucune exigence	Eurocode 8			
III		Aucune exigence	Eurocode 8			
IV		Aucune exigence	Eurocode 8			

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>